

LCGR-2020-0060002

聊城市住房和城乡建设局
聊城市发展和改革委员会
聊城市自然资源和规划局
聊城市行政审批服务局
聊城市公安局
聊城市中级人民法院
聊城市市场监督管理局
国家税务总局聊城市税务局
中国人民银行聊城市中心支行
中国银行保险监督管理委员会聊城监管分局
聊城市地方金融监督管理局

聊建字〔2020〕115号

关于印发《聊城市房地产开发企业信用评价 细则（试行）》的通知

各县（市、区）住建局、发展改革局、自然资源规划局、行政审批局、市场监管局、公安局、人民法院、人民银行、税务局、地方金融监管局，各房地产开发企业：

为进一步规范我市房地产开发市场秩序和房地产开发企业经营行为，加强房地产开发企业信用信息管理，根据国

中国人民银行聊城市中心支行



中国银行保险监督管理委员会
聊城监管分局



聊城市地方金融监督管理局

2020年11月19日



聊城市房地产开发企业信用评价细则

(试行)

第一章 总则

第一条 为进一步规范我市房地产开发企业市场信用体系，提高房地产开发企业诚信经营意识，促进房地产开发市场健康发展，根据《山东省社会信用条例》、《山东省房地产开发企业信用信息管理暂行办法》（鲁建房字〔2019〕37号）、《聊城市2020年社会信用体系建设工作要点》（聊信用办〔2020〕4号）等规定，结合我市实际，制定本细则。

第二条 凡在我市行政区域内登记注册、取得房地产开发企业一级、二级、三级、四级和暂定资质的企业及其法定代表人、实际控制人、董事和相关负责人，均纳入我市房地产开发企业信用评价对象，建立信用信息档案，参与信用等级评定。

第三条 房地产开发企业设有子公司或者投资控股公司的，实行信用关联管理。子公司或者投资控股公司良好和不良信用信息，同步记录在其母公司或控股公司名下；母公司或控股公司良好和不良信用信息，同步记录在其子公司或者投资控股公司名下。因母子公司关系同步推送的信用信息，暂不公开，不推送至其他信用信息平台。

房地产开发企业委托中介机构代理销售的，承销机构在代理销售过程中因违法违规行为产生的不良信用信息，计入该房地产开发企业信用信息。

第四条 本细则所称房地产开发企业信用评价是指住建部门依据《山东省房地产开发企业信用信息管理暂行办法》有关规定，通过对企业在从事房地产开发经营活动中形成的信用信息进行采集、录入、记分，评定其信用等级的活动。

第五条 聊城市住房和城乡建设局（以下简称“市住建局”）负责指导全市房地产开发企业信用信息的归集、评价、应用、管理及有关制度建设，统筹建设市级房地产开发企业诚信管理服务平台。

各县（市、区）、市属开发区住建部门（以下简称“区县住建部门”）负责在本辖区注册的房地产开发企业信用信息的归集、应用、管理及有关管理制度的落实。

第六条 房地产开发企业按年度周期开展信用评价。每年3月底前，市住建局通过官方网站（zjj.liaocheng.gov.cn/）、“信用聊城”网站（<http://credit.liaocheng.gov.cn/>）及聊城市房地产业协会微信公众号向社会公布上年度全市房地产开发企业信用评价结果。

第七条 市直及各区县住建部门应当加强与同级发改、行政审批、自然资源和规划、市场监管、公安、税务、法院、人行、银保监、金融监管等相关部门的联动，构建齐抓共管工作格局，及时推送信用信息，施行守信联合激励和失信联合惩戒。

第二章 信息采集

第八条 信用信息的采集，是指对房地产开发企业在开展房地产开

发经营过程中产生的相关信息进行征集、分类、记录、存储，形成反映、评价房地产开发企业资信状况的信用信息记录的活动。

信用信息采集渠道主要包括企业填报、主管部门行业监管和执法检查信息、共享其他部门及行业组织的执法或自律信息。

信用信息的录入，应当以已具备法律效力的文书或其他有效证明文件为依据。

第九条 信用信息的采集、录入应当遵守下列原则：

（一）房地产开发企业应当如实、及时申报信用信息，并对信息的真实性、有效性负责；

（二）信用信息采集应当客观、公正、严谨、及时，同时应当保守国家秘密、商业秘密和个人隐私。

第十条 房地产开发企业的信用信息包括基础信息、良好信息、不良信息和严重不良信息等四类。

基础信息包括工商注册信息、资质等级、财务年报、经营业绩、企业人员信息和开发项目信息等，具体内容按照《聊城市房地产开发企业基础信息申报目录》（见附件一）执行。

良好信息、不良信息和严重不良信息的认定按照《山东省房地产开发企业信用评价标准》执行。企业、经营项目或者主要负责人获得市房地产业协会、市建筑业协会表彰的，可以参照《山东省房地产开发企业信用评价标准》“良好信用信息评价标准”的第四条款执行。

第十一条 基础信息由房地产开发企业登陆“聊城市房地产开发企业诚信管理服务平台”（以下简称“诚信管理平台”）信用评价系统自

行填报，由所属区县住建部门核实后录入归档。企业在注册地之外跨县（市、区）的房地产开发项目信息，由项目所在地住建部门进行核实，并录入平台系统。

基础信息实行日常动态管理，有关信息发生变更后，房地产开发企业应当于变更之日起 10 日内按照原信息录入途径填报变更信息，经核实后录入归档。

新设立的房地产开发企业，应当自取得资质证书之日起 30 日内，通过信用评价系统及时、完整、准确填报企业有关信用信息。

第十二条 优良信息的采集。房地产开发企业提交相应材料，经所属区县住建部门核实，符合要求的，于申请之日起 5 个工作日内录入信用评价系统，市住建局于 2 个工作日内完成审核并归档。

第十三条 不良信息的采集。区县住建部门通过信息共享获得不良信息后，应及时通知相关房地产开发企业，确认不良信息情况。房地产开发企业主动申报不良信息，并已经完成整改验收的，对应的扣分分值可以按减半执行。

房地产开发企业对不良信息有异议的，应在收到通知后 10 个工作日内向认定该信用信息的区县住建部门提出书面异议申请，并提供相应证据。区县住建部门在收到异议书面申请后，应于 5 个工作日内完成核查和做出是否采纳的决定，并将决定及时告知房地产开发企业。

依据行政处罚决定书、人民法院或仲裁机构等出具的生效法律文书等产生的不良信息，不需要通知房地产开发企业，可直接录入归档。

第十四条 房地产开发企业对区县住建部门的核查结果仍存在异

议的，可向市住建局提出书面异议复核申请；市住建局应当于收到书面异议复核申请之日起5个工作日内完成复核。经复核确属失误的，撤销记录并通知区县住建部门；确属无误的维持原结果，复核结果书面反馈当事人。

信用信息申请异议处理期间，诚信管理平台对公示的信用信息应当进行标注“异议”字样。

第十五条 市住建局在全市开展的“双随机一公开”检查以及其他专项检查、集中整治活动中，对违法违规行为的查处结果可直接予以信用减分。

各区县住建部门应设立投诉举报电话、邮箱等，受理对本辖区内房地产开发企业在信用档案、评级管理等方面的投诉举报，对查实的投诉举报信息，录入信用档案。

第十六条 信用信息录入归档后，形成信用档案，任何单位和个人未经法定程序，不得擅自修改、增减、删除。

市住建局通过平台网站、移动终端或服务窗口等途径向社会提供便捷的公开信息查询服务。查询未公开的信用信息，需经信用主体书面授权，法律、行政法规另有规定的除外。

第三章 信用评价

第十七条 信用评价坚持公开、公平、公正、合法和审慎的原则。

第十八条 信用评价采取信用分值评定办法，实行动态管理。信用

分值=信用基础分值+优良信息分值-不良信息分值。

信用基础分值包括基准分值和差异分值。其中：

（一）基准分值为 100 分。房地产开发企业完成基础信用信息填报，系统自动赋分。

（二）差异分值按照《聊城市房地产开发企业基础信用评价标准》实行分项分档累进计分。

优良信息分值和不良信息分值按照《山东省房地产开发企业信用评价标准》执行；同一信用信息计算加减分时只计算最高加分项和最高减分项，不重复计分。

第十九条 每年 1 月 1 日至 12 月 31 日为年度信用评价周期。开展年度信用评价时，仅对评价周期内有效的优良信息和不良信息计分进行加减汇总。

优良信息和不良信息计分有效期限，与其公开期限一致，按照《山东省房地产开发企业信用信息管理暂行办法》第二十五条、第四十条有关规定执行。

第二十条 企业信用评价结果分为 AAA 级、AA 级、A 级、B 级、C 级五个等级。

（一）AAA 级。信用分值 140 分（含）以上，评价年度内无不良信用信息；

（二）AA 级。信用分值 130 分（含）至 140 分，评价年度内不良信用信息减分累计不超过 10 分；

（三）A 级。信用分值 100 分（含）至 130 分，评价年度内不良

信用信息减分累计不超过 20 分；

(四) B 级。信用分值 80 分 (含) 至 100 分，评价年度内不良信用信息减分累计不超过 40 分；

(五) C 级。达不到 B 级标准，或认定为有“严重不良”信用行为被一票否决的。

在年度信用评价时，未按规定时限申报信用信息的，信用等级认定为 B 级 (缺失)；连续两年以上未申报信用信息的，信用等级认定为 C 级。

第二十一条 在失信信息公示期限内，房地产开发企业纠正失信行为、消除不良影响的，可通过作出信用承诺、完成信用整改、通过信用核查、接受专题培训、提交信用报告、参加公益慈善活动等方式开展信用修复。

房地产开发企业应当向所属区县住建部门提出信用修复申请并提交方案；区县住建部门受理申请，审查并同意修复方案的，可以向市住建局提出相应缩短其失信信息公开期限的书面意见；市住建局审核同意的，缩短其失信信息公开期限。

不良信用信息的公开期限可缩短至不少于 1 年；严重不良信用信息的公开期限可缩短至不少于 3 年。

第二十二条 表扬奖励、行政处罚及处理经行政复议、行政诉讼以及行政执法监督被变更或被撤销的，所属区县住建部门应当及时变更或删除相关信用信息，并通过诚信管理平台发布。

第二十三条 根据信用评价周期届满时已记录确认的企业信用信

息，诚信管理平台自动完成评价生成信用等级信息。

房地产开发企业可以通过诚信管理平台自行查询、打印本企业的信用评价报告及等级证明。

第四章 信用应用

第二十四条 信用评价结果的使用按如下规定执行：

(一) **AAA** 级企业，列入守信联合激励对象名单，推送到聊城市公共信息平台等公众信用平台；在“双随机、一公开”检查中免除实地检查和原件核验；优先享受绿色通道、容缺受理、告知承诺制等行政便利措施，并可进一步缩短办理时间；预售资金监管留存比例降低 5 个百分点；在行业内表扬奖励、试点创新等方面，行政主管部门、行业协会优先推荐；推荐全省房地产开发企业诚信 100 强资格评选；企业执（从）业人员优先推荐行业内各项优秀、先进评选。

(二) **AA** 级企业，根据实际情况在“双随机、一公开”、免除实地检查和原件核验；预售资金监管留存比例可降低 3 个百分点；在行业内表扬奖励、试点创新等方面，行政主管部门、行业协会优先推荐。

(三) **A** 级企业，按照有关法律法规和政策规定正常监管。

(四) **B** 级企业，列入重点关注对象，为日常监督检查工作中重点检查企业，企业法人代表或主要负责人须到当地主管部门说明情况，并提出限期整改方案（整改期原则不超过 3 个月），在整改期间不得承接新的保障性住房建设；取消已经享受的绿色通道、容缺受理等行政

便利措施；在省、市、县日常监督检查活动时，列为必检企业；须到企业现场核查企业资质延续审查；预售资金监管留存比例提高 10 个百分点，严格预售资金使用的审批管理；限制申请财政资金或者政策支持；不得参与行业内各项优秀、先进评选活动；行政主管部门、行业协会向有关部门通报情况，进行风险提示。

（五）C 级企业，列入失信联合惩戒对象，推送到聊城市公共信用信息平台；企业法定代表人或主要负责人须到当地主管部门说明情况，并提出限期整改方案（整改期原则不超过 6 个月）；不得承接新的保障性住房建设；取消已经享受的绿色通道、容缺受理等行政便利措施；依法依规采取行政性约束和惩戒措施，在省、市、县日常监督检查工作中列为必检企业，增加检查频次；从严审核行政许可审批，从严控制资质、施工许可证、预售许可证等发放，限制新增项目立项；预售资金监管留存比例提高 20 个百分点，严格预售资金使用的审批管理；限制申请财政资金或者政策支持；不得参与行业内各项优秀、先进评选活动；行政主管部门、行业协会向有关部门和银行业金融机构通报情况，进行联合惩戒或风险提示，禁止企业参加新的土地招拍挂出让。该企业的控股（或实际控制其开发经营行为）母公司为本省注册的，提请省住房城乡建设厅对进行约谈；非本省注册的，将其有关情况通报其注册地主管部门。

第二十五条 通过建立个人信用记录数据库，对产生失信信息企业的相关责任人采取相应措施，使惩戒措施落实到人。

（一）约谈 C 级企业相关责任人。

(二) 被认定有严重不良信用信息的企业，撤销相关责任人行业内荣誉称号，禁止其参与评优评先。

(三) 计入相关责任人失信信息。

第二十六条 房地产开发企业信用评价信息在诚信管理服务平台和市住建局官方网站同步公开，接受社会查询和监督。

第二十七条 与开发企业、开发项目有关的行政许可事项划转至行政审批主管部门的，各区县住建部门要与同级行政审批主管部门建立健全信用信息互通共享和失信联合惩戒机制，及时主动推送信用信息评价结果和严重不良信用信息。

第六章 监督管理

第二十八条 各级住建部门从事信用评价管理的工作人员应当认真履行职责，不得徇私舞弊、玩忽职守、滥用职权，泄露商业秘密和个人隐私，违者依法追究相关责任。

第二十九条 房地产开发企业因未能及时申报、弄虚作假、伪造信用信息等原因影响信用等级评定结果的，由企业自行承担相应责任。

第三十条 信息提供单位因提供不真实信息侵害房地产开发企业及其从业人员合法权益的，被侵害人可以依法追究其相应的责任。

第三十一条 企业依照本办法规定公示信息，不免除其依照其他有关法律、行政法规规定公示信息的义务。

第七章 附则

第三十二条 外地企业在本市开展房地产开发经营活动，设立分支机构的，参照本细则执行，由项目所在地区县住建部门负责征集、录入相关信用信息。

第三十三条 本细则由聊城市住房和城乡建设局负责解释。

第三十四条 本细则自 2021 年 1 月 1 日起实施，有效期至 2021 年 12 月 31 日。《关于印发〈聊城市房地产开发企业信用档案管理办法〉的通知》（聊建字〔2017〕73 号）同时废止。

附件一：

聊城市房地产开发企业基础信息申报目录

(一) 企业注册信息。企业名称、企业类型、统一社会信用代码、企业地址、法定代表人、企业成立日期、营业期限、经营范围。

(二) 企业资质信息。资质证书编号、资质等级、资质有效期限。

(三) 企业财务信息（按年度填报近三年财务信息）。年度末总资产、年度末总负债、年度末所有者权益、年度末利润。

(四) 企业经营信息（按年度填报近三年经营信息）。完成开发投资、施工房屋面积、竣工房屋面积，工程质量信息合格品率、优良品率。

(五) 企业人员信息（企业在册人员填报）。法定代表人、企业总经理（负责人）、工程、财务、销售、统计负责人以及其他在册职工信息。包括姓名、身份证（护照）号、联系电话以及与其职务对应的技术职称证书（执业资格证书）名称、编号、等级等信息。

(六) 开发项目信息（按照开发项目分别填报）。项目基本信息：项目名称、项目坐落、规划总建筑面积、建设用地总面积、项目计划投资总额、项目开工建设时间、项目竣工交付时间（在建项目不填）。

项目许可信息：土地使用证号、立项批准文号、建设用地规划许可证号、建筑工程规划许可证号、建设工程施工许可证号、商品房预售许可证号、建设工程竣工验收备案证号、竣工综合验收备案证号。

附件二：

聊城市房地产开发企业基础信用评价标准

企业基础信用分由基准分和差异分组成，其中基准分为 100 分。

企业完整填报基础信用信息，可以获得基准分 100 分；每缺填一项减 1 分。差异分按分档累进方式分别计分，见下表：

序号	差异项	差异值计算规则
1	取得开发资质后从事开发经营时间（年）	经营年限满 2 年得 1 分；经营年限满 3 年得 2 分；经营年限满 5 年得 3 分；经营年限超过 5 年的每增加 3 年得 1 分
2	累计竣工房屋建筑面积（万平方米）或完成相当投资额	累积竣工房屋面积完成 5 万平方米得 3 分，每增加 5 万平方米加 1 分；超过 20 万平方米的，每增加 15 万平方米加 1 分；超过 50 万平方米的，每增加 25 万平方米加 1 分；超过 100 万平方米的，每增加 50 万平方米加 1 分。
3	连续建筑工程质量合格率达 100%的年数	合格率达 100%连续 2 年得 3 分；连续 3 年得 6 分，连续 5 年得 9 分；连续超过 5 年的，每增加 1 年加 1 分。
4	有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的管理人员数	有职称专业管理人员满 10 人得 2 分，每增加 5 人的加 1 分；超过 20 人，每增加 10 人加 1 分；超过 50 人，每增加 20 人加 1 分。
5	中级职称建筑、结构、财务、房地产及有关经济类管理人员数	中级以上职称专业管理人员满 5 人得 1 分，每增加 5 人加 1 分；超过 10 人，每增加 10 人加 1 分。